AO 100 (Rev 01/09) Agreement to Forfest Property to Obtain a Defendant's Release

United States District Court

for the WESTERN DISTRICT OF WASHINGTON

United States of America)
V.) Case No. 2:22-cr-00185-RS
Ivan Turogin	ý
Defendant)

AGREEMENT TO FORFEIT PROPERTY TO OBTAIN A DEFENDANT'S RELEASE

To obtain the defendant's release, we jointly and severally agree to forfeit the following property to the United States of America if this defendant fails to appear as required for any court proceeding or for the service of any sentence imposed as may be noticed or ordered by any court considering this matter, or fails to comply with any conditions of release set by the court (describe property and any claim, lien, mortgage, or other encumbrance on it):

Residential building located at Tooma tee 26, Männiku küla, Saku vald, Estonia. House is valued at €339,000.00 (appraisal attached).

The outstanding mortgage is less than €15,000.00

Ownership. We declare under penalty of perjury that we are this property's sole owners and that it is not subject to any claim, lien, mortgage, or other encumbrance except as disclosed above. We promise not to sell, mortgage, or otherwise encumber the property, or do anything to reduce its value while this agreement is in effect. We deposit with the court the following ownership documents, including any encumbrance documents (list all documents and submit as attachments):

Ownership is demonstrated by the attached Land Registry Extract

Surety Information. We understand that the court and the United States of America will rely on the surety information in approving this agreement.

Conditions of Release. We state that we have either read all court-ordered conditions of release imposed on the defendant or had them explained to us.

Continuing Agreement. Unless the court orders otherwise, this agreement remains in effect during any appeal or other review until the defendant has satisfied all court notices, orders, and conditions.

Exoneration of Sureties. This agreement is satisfied and ends if the defendant is exonerated on all charges or, if convicted, the defendant reports to serve any sentence imposed.

Forfeiture. If the defendant fails to obey all conditions of release, court notices, and orders to appear, the court will immediately order the property forfeited and on motion of the United States of America may order a judgment of forfeiture against the signing parties and their representatives, jointly and severally, including interest and costs

AO 100 (Rev. 01/09) Agreement to Forfeit Property to Obtain a Defendant's Release

I swear under penalty of perjury that the above in	formation is true and agree to the conditions of this agreement.
Date: $06-12-2024$ City and state: $TALL/NN$, $ESTO$	Defendant (if a property owner)
ANDREY BABKIN Property owner's printed name	Property owner's signature
LARISA BABKINA Property owner's printed name	Property owner's signature
Property owner's printed name	Property owner's signature
July 26, 2024 Date:	CLERK OF COURT Mouth Value Signature of Clerk or Deputy Clerk
Agreement accepted.	UNITED STATES OF AMERICA JEHIEL I. BAER, Assistant United States Attorney
Date: July 26, 2024	SETTILE I. DAY ASSISTANT OF THE ASSISTANT OF THE STATE OF
Agreement approved. Date: July 26, 2024	MMS Casnik Judge's signature

Usaldus, mis kestab!



Eksperthinnang nr 1378-24

Vara: Hoonestatud kinnisasi, registriosa nr 2171102 (ridaelamu sektsioon)

Aadress: Harju maakond, Saku vald, Männiku küla, Tooma tee 26

Väärtuse kuupäev: 03.06.2024 Hindamisaruande kuupäev: 06.06.2024

Turuväärtus: 339 000 €

Koostaja ja kinnitaja: Jane Jürgenson

Kutseline hindaja

Vara hindaja, tase 7, kutsetunnistus nr 189558

Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu liige

Sisukord

KOKKUVÕTE	3
1. Hinnatav vara, hindamise eesmärk ja klauslid 1.1. Hinnatav vara ja hindamise eesmärk 1.2. Hindamise alused ning hindamisaruande avaldamine 1.3. Hinnangu kehtivuse eeldused ja klauslid piiratud vastutuse kohta	4 4
2. Hindamise algandmed ja hinnatava vara ülevaatus 2.1. Hindamise lähteandmed ja hinnatava vara dokumentatsioon 2.2. Hindaja poolt tuvastatud vastuolud lähteandmete (sh dokumentatsiooni) ja tegeliku olukorra vahel 2.3. Hinnatava vara ülevaatus	5 5
3. Hinnatava vara kirjeldus	5 9 10 11 12
4. Turuülevaade	13 14 18 19
5. Hindamine	20
6. Hindamistulemus	24
Lisa 1. Fotod	25
Lisa 2. Kinnistusregistri väljavõte	32
Lisa 3. Ehitisregistri väljavõte	34
Vastavuskinnitus standardi nõuetele	39

KOKKUVÕTE

HINNATAVA VARA KOONDANDMED		
Hinnatav vara	Hoonestatud kinnisasi, registriosa nr 2171102 (ridaelamu sektsioon)	
Aadress	Harju maakond, Saku vald, Männiku küla, Tooma tee 26	
Omanik	Ühisomanikud: Andrei Babkin (isikukood 35903242225) ja Larisa Babkina (isikukood	
	46203012245)	
Katastritunnus	71801:001:1220	
Omandivorm	Kinnisasi	
Kinnistu pindala	697 m ²	
Kinnistu hoonestus	Ridaelamu sektsioon	
Ridaelamu sektsiooni	207,1 m ² (ehitisregistri andmetel)	
suletud netopind		
Ridaelamu sektsiooni	Ridaelamu sektsioon on heas/väga heas seisukorras	
üldseisukord		
HINDAMISARUANDE KOONDANDMED		
Hinnangu eesmärk	Eksperthinnang on koostatud vara turuväärtuse hindamiseks, esitamiseks kohtule	
Seos	Kinnitame, et Domus Kinnisvara ei ole seotud hinnatava vara tehingu ega	
	omandisuhtega	
Ülevaatuse kuupäev	03.06.2024	
Väärtuse kuupäev	03.06.2024	
Hindamisaruande kuupäev	06.06.2024	
Tellija	Advokaadibüroo Levin OÜ	
Tellimusleping	Tellimus e-maili teel, 31.05.2024, kinnitanud vandeadvokaat Paul Keres	
Hindamise eeldused	Hindamise tavapraktikast väljuvad eeldused puuduvad	
Hinnang likviidsusele	Müügiperioodi pikkuseks väärtuse kuupäeva turusituatsioonis võib hinnatud	
	turuväärtuse juures prognoosida 6 kuni 9 kuud. Likviidsust hindame keskmiseks	
Hindamistulemuse täpsus	Selle turusegmendi jaoks tavapärane, ±10%, ehk tegelik tehinguhind võib eelneva	
	protsendi piires erineda	
Käibemaks	Hinnatud turuväärtus ei sisalda käibemaksu ja sellele ei lisandu käibemaks	

HINDAMISTULEMUST MÕJUTADA VÕIVAD VASTUOLUD ANDMETES

Hindaja ei tuvastanud hindamistoimingu läbiviimisel andmete erinevusi tegelike ja registrite andmete vahel ning hindab andmed usaldusväärseks

HINDAMISTULEMUS

Tuginedes hindajale teadaolevatele lähteandmetele, kinnisvaraturu hetkesituatsioonile ja võrdlusandmetele, on Domus Kinnisvara hinnangul aadressil **Harju maakond, Saku vald, Männiku küla, Tooma tee 26** asuva hoonestatud kinnisasja (ridaelamu sektsioon) turuväärtus väärtuse kuupäeval **339 000 (kolmsada kolmkümmend üheksa tuhat) eurot**

Hindamisaruande koostaja ja kinnitaja:

/allkirjastatud digitaalselt/

Jane Jürgenson Kutseline hindaja Vara hindaja, tase 7, kutsetunnistuse nr 189558 Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu liige

1. Hinnatav vara, hindamise eesmärk ja klauslid

1.1. Hinnatav vara ja hindamise eesmärk

Aadress	Harju maakond, Saku vald, Männiku küla, Tooma tee 26
Registriosa nr	2171102
Vara liik	Kinnisasi (ridaelamu sektsioon)
Hindamise eesmärk	Vara turuväärtuse hindamine esitamiseks kohtule
Väärtuse liik	Turuväärtus

1.2. Hindamise alused ning hindamisaruande avaldamine

Hindamisel on lähtutud Eesti varahindamise standarditest EVS 875, kehtivast seadusandlusest ja Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu heade tavade koodeksist.

Turuväärtus (*market value*) on hinnangul põhinev summa, mille eest vara peaks väärtuse kuupäeval minema üle tehingut sooritada soovivalt müüjalt tehingut sooritada soovivale ostjale sõltumatus ja võrdsetel alustel toimuvas tehingus pärast kõigile nõuetele vastavat müügitegevust, kusjuures osapooled on tegutsenud teadlikult, kaalutletult ning ilma sunduseta (EVS 875-1).

Ülevaatuse kuupäev (date of inspection) – kuupäev, millal tehti hinnatava vara ülevaatus (EVS 875-1).

Väärtuse kuupäev (date of valuation) – kuupäev, mille seisuga hindamistulemus (väärtus) on esitatud (EVS 875-1).

Hindamisaruande kuupäev (date of valuation report) – kuupäev, millal hindamisaruanne on allkirjastatud (EVS 875-1).

Seda hindamisaruannet ega mingit selle osa, samuti mitte mingeid viiteid sellele aruandele ei tohi ilma hindaja kirjaliku nõusolekuta avalikustada üheski dokumendis, kirjas ega avalduses, samuti mitte kirjastada. Juhul, kui seda hindamisaruannet soovitakse avaldada, tuleb see avaldamise vormis ja kontekstis hindajaga enne kirjalikult kokku leppida (EVS 875-4).

Käesolev hindamisaruanne on esitatud konfidentsiaalselt tellijale ainult eelpool avaldatud ja selleks ettenähtud eesmärgil. Hindaja ei saa võtta endale mingit vastutust juhul, kui seda kasutab keegi kolmas isik, või kui seda tehakse selleks mitte ettenähtud eesmärgil (EVS 875-4).

1.3. Hinnangu kehtivuse eeldused ja klauslid piiratud vastutuse kohta

Hindaja on tegutsenud hinnangut andes sõltumatult ning kõik hindamisaruandes sisalduvad andmed on tõesed ning esitatud kolmandate isikute huvidest sõltumatult.

Hinnang kehtib järgmistel eeldustel:

- hindajale esitatud andmed ja informatsioon on tõesed ning on täidetud kõiki hinnangu kehtivuse tingimusi;
- hinnataval varal ei esine varjatud puudusi, mille tuvastamine väljuks hindaja pädevusest;
- hindamisel hüpoteekidega ei arvestata.

Hindaja ei vastuta nende hinnangus olevate valeandmete eest, mis on hindajale esitatud ja mille õigsuse kontrollimiseks hindamisaruande koostamise käigus hindajal puudub võimalus või põhjendatud vajadus.

Hindaja ei ole teostanud mingeid uuringuid saastatuse või saastuse ohu kohta ning seega ei saa esitada mingit kindlat seisukohta küsimuses, missugune võiks olla nende võimalik mõju hindamistulemusele. Hindamisel on lähtutud eeldusest, et hinnataval varal ja selle läheduses ei ole saastatust ega saastuse ohtu. Igasugune saastatuse ja saastuse ohu avastamine võib vara väärtust oluliselt mõjutada (EVS 875-4).

Hindaja ei ole teinud ehitise uuringuid ega inspekteerinud hinnatava vara neid osasid, mis on kaetud, varjatud või ligipääsmatud. Hindamise teostamisel on lähtutud eeldusest, et need hoone osad on heas seisundis. Hindaja ei saa avaldada mingit arvamust hoone nende osade kohta, mida ei ole inspekteerinud, ning antud hindamisaruanne ei kinnita

hoone struktuuri ja kattematerjalide laitmatust (EVS 875-4). Samuti ei ole hindaja teostanud ehitus-tehnilisi uuringuid tehnosüsteemidele.

2. Hindamise algandmed ja hinnatava vara ülevaatus

2.1. Hindamise lähteandmed ja hinnatava vara dokumentatsioon

Hindamist puudutavad algandmed on järgmistest allikatest:

Allikas	Kuupäev
Üürniku suulised selgitused vara ülevaatusel	03.06.2024
Kohapealne ülevaatus	03.06.2024
Asukoha kaart, https://kaart.delfi.ee	05.06.2024
Päring Maa-ameti geoportaalist, https://geoportaal.maaamet.ee	05.06.2024
Päring riiklikust ehitisregistrist, https://www.ehr.ee	31.05.2024
Domus Kinnisvara ja Maa-ameti maaregistri tehingute andmebaas	05.06.2024
Üld- ja detailplaneeringu info https://www.sakuvald.ee/	05.06.2024
Kinnistusregistri registriosa väljavõte, https://kinnistusraamat.rik.ee	31.05.2024
Avalike kinnisvaraportaalide andmed, https://kinnisvara24.delfi.ee, https://www.kv.ee	05.06.2024

Allhange	Ei kasutatud
----------	--------------

2.2. Hindaja poolt tuvastatud vastuolud lähteandmete (sh dokumentatsiooni) ja tegeliku olukorra vahel

Vastuolud

Hindaja ei tuvastanud hindamistoimingu läbiviimisel andmete erinevusi tegelike ja registrite andmete vahel ning hindab andmed usaldusväärseks

2.3. Hinnatava vara ülevaatus

Ülevaatuse kuupäev	03.06.2024
Ülevaatuse teostanud hindaja	Kutseline vara hindaja Jane Jürgenson (kutsetunnistus nr 189558)
Ülevaatuse juures viibinud isik	Üürnik Julia Bušinskaja
Ülevaatuse ulatus	Ülevaatus hõlmas vara ülevaatuse tervikuna (v.a hoone katus)
Ülevaatuse põhjalikkus	Visuaalne ülevaatus, erivahendeid ei kasutatud, hindaja ei ole ehitise kaetud ja varjatud osasid inspekteerinud

3. Hinnatava vara kirjeldus

3.1. Asukoht

Makroasukoht	
Paiknemine	Hinnatav vara asub Saku vallas Männiku külas, Tallinna kesklinnast ca 14 km kaugusel, Saku
	aleviku keskusest ~ 6 km kaugusel, Laagri aleviku keskusest ~ 5 km kaugusel. Tegemist on turuosaliste poolt keskmiselt hinnatud piirkonnaga





Mikroasukoht	
Konkureerivad	Peamiselt teised Saku valla külad ja alevikud, kaudselt teised Tallinnast sarnasel
turupiirkonnad	kaugusel asuvad asustusüksused
Piirkonna hoonestus	Lähiümbruses paiknevad üksik- ja ridaelamud
Infrastruktuur	Lähim kool, kauplus ja lasteaed asuvad ~ 4 km kaugusel Laagri alevikus
Haljastus ja heakord	Madal- ja kõrghaljastus
Veekogud	~ 1,2 km Männiku järv
Õhu saastatus ja müra	Hinnatav vara asub väikse liiklusaktiivsusega tee ääres, seega õhu saastatuse ja müra tase on madal
Juurdepääs	Juurdepääs heas seisukorras madala liiklusaktiivsusega avalikult asfaltkattega teelt, Tooma teelt
Tee skeem Kohalik tee Eratee Metsatee Põhimaantee Tugimaantee Kõrvalmaantee Muu riigitee trassi osa	71801:001:1789 71801:001:1789 71801:001:1780 71801:001:1780 71801:001:1550 71801:001:1750
Kergliiklusteed ja avalikud	Kergliiklusteed ja puhkealad läheduses olemas
puhkealad	
Parkimine	Piirkonnas head parkimistingimused, tasuta parkimine hoovides ja tänavatel
Ühistransport	Lähimad bussi- ja rongipeatus asuvad ca 1 km kaugusel

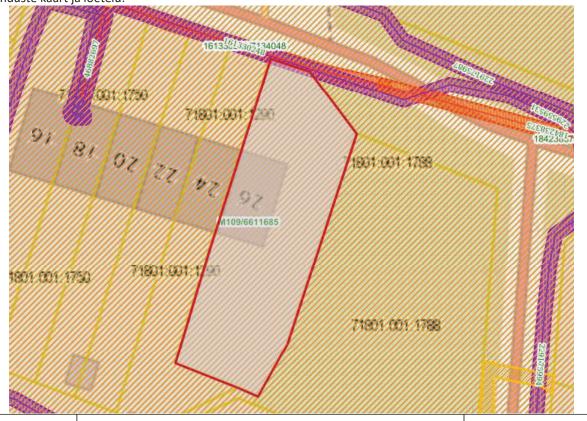
3.2. Omandisuhted

Registriosa number	2171102
Kinnistu nimi	Tooma 26
Omandivorm	Kinnisasi
Omanik	Ühisomanikud: Andrei Babkin (isikukood 35903242225) ja Larisa Babkina (isikukood
	46203012245)
Vara kasuks seatud piiratud	Väärtuse kuupäeva seisuga registriosa I jaos kanded puuduvad
asjaõiguse kanded	
registriosa I jaos	Registriosa väljavõte on esitatud Lisas nr 2
Vara koormatiste ja	Väärtuse kuupäeva seisuga registriosa III jaos kanded puuduvad
kitsenduste kanded	
registriosa III jaos	Registriosa väljavõte on esitatud Lisas nr 2
Vara hüpoteegi kanded	Väärtuse kuupäeva seisuga on registriosa IV jaos järgmised kehtivad kanded:
registriosa IV jaos	- Hüpoteek summas 2 145 000,00 krooni AS SEB Pank (registrikood 10004252)
	kasuks.



	- Hüpoteek summas 320 000,00 krooni AS SEB Pank (registrikood 10004252) kasuks. Hindamisel hüpoteekidega ei arvestata.
	Registriosa väljavõte on esitatud Lisas nr 2
Maa-ameti kitsenduste kaardi järgsed kitsendused	Maa-ameti kaardiserveri kitsenduste kaardil on riigikaitselise ehitise piiranguvöönd, maardla, sideehitise kaitsevöönd, elektripaigaldise kaitsevöönd.
	Kitsendused ei mõjuta hinnatava vara turuväärtust negatiivselt, kuna ei takista selle sihipärast kasutust

Kitsenduste kaart ja loetelu:



Legend	Kitsenduste mõjuala nähtus	Ulatus (m2)
	Riigikaitselise ehitise piiranguvöönd	696.43
	Maardla	696.43
	Sideehitise kaitsevöönd	2.73
	Elektripaigaldise kaitsevöönd	4.24
	Planeeringu ala	696.43

Allikas: geoportaal.maaamet.ee (kitsenduste kaart)

Üürilepingud

Hindajale teadaolevalt koormab hinnatavat vara tähtajatu üürileping, üürimakse kuus 1000 € + kommunaalid. Hindaja hinnangul on tegemist turu tasemele vastava üüritasuga. Tähtajatu üürileping ei mõjuta hinnatava vara turuväärtust negatiivselt, kuna tähtajatu üürilepingu lõpetamise etteteatamisaeg (vastavalt VÕS on 3 kuud) on lühem kui vara eeldatav müügiperiood (tavapäraselt 6 – 9 kuud).

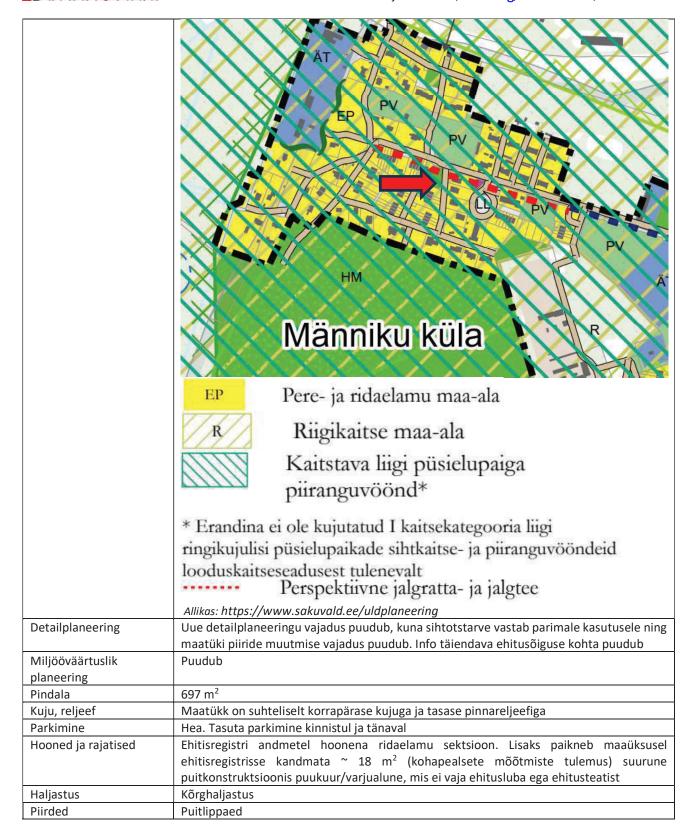


olulised väärtust Muud õiguslikud mõjutavad tegurid ja piirangud

Hindajale teadaolevatel andmetel ei lasu hinnataval varal muid seadustest ja lepingutest tulenevaid kinnistusraamatusse mittekantud õigusi ja kohustusi, mis võiksid mõjutada selle väärtust. Selliste asjaolude ilmnemine võib muuta käesolevas eksperthinnangus hinnatud vara turuväärtust.

3.3. Maakasutus

Katastritunnus	71801:001:1220
Ortofoto	71801:001:1750 71801:001:1210 71801:001:1200 71801:001:1200 71801:001:1200 71801:001:1283
Sihtotstarve	Elamumaa 100%
Üldplaneering	Kehtiva Saku valla üldplaneeringu alusel paikneb hinnatav vara pere- ja ridaelamu maa
	juhtotstarbelisel alal. Kehtestatud Saku Vallavolikogu 20. aprilli 2023 otsusega nr 24.
	Väljavõte üldplaneeringu maakasutuse kaardist:



3.4. Hoone üldandmed

Hoone pinnaandmed, rajamisaasta ja konstruktsioonide andmed on välja toodud vastavalt ehitisregistri andmetele ning omaniku informatsioonile ning hindaja poolt teostatud vara kohapealsele visuaalsele vaatlusele

ELAMU	
Ehitusaeg	1998 (ehitisregistri andmed)





Allikas: hindaja info				
Ehitusluba, ehitusteatis,	Riiklikus ehitisregistris puudub info ehitus- ja kasutuslubade kohta, hoone seisundiks on			
kasutusluba, kasutusteatis¹	märgitud "olemas"			
Energiamärgis	Riiklikus ehitisregistris info puudub			
Peamine kasutamise	Ridaelamu või kaksikelamu sektsioon (juhul kui on oma katus ja sissepääs maapinnalt)			
otstarve	(11102)			
Tegelik kasutamise otstarve	Ridaelamu sektsioon			
Ehitise nimetus	Ridaelamu sektsioon			
Hoone paiknemine	Hoone paikneb kinnistu läänepoolses osas			
Korruselisus	Maapealsete korruste arv 3, maa-aluste korruste arv 1 (ehitisregistri andmed ja			
	visuaalne vaatlus)			
Ehitisealune pind	77,2 m ² (ehitisregistri andmed)			
Suletud netopind	207,1 m ² , sh garaaž ja kuur 20,9 m ² (ehitisregistri andmed)			
Kubatuur	965,0 m³ (ehitisregistri andmed)			
Pinnaandmete vastavus	Hoone pinnaandmed pärinevad ehitisregistrist ning hindaja hindab need			
	usaldusväärseks			
Ruumiplaneering	Keldrikorrusel: garaaž, wc, sauna eesruum, leiliruum, duširuum, väljast eraldi			
	sissepääsuga kuur;			
	I korrusel: esik, wc, köök-söögituba-elutuba;			
	II korrusel: trepihall, 2 magamistuba garderoobiga, wc-duširuum;			
	III korrusel: trepihall, tuba, panipaik.			
	Hoone ruumikasutuse funktsionaalsus on hea - ruumid on piisava suurusega,			
	magamistoad ei ole läbikäidavad, olemas on abiruumid			

3.5. Hoone põhikonstruktsioonid

Vundamendi liik	Madalvundament (ehitisregistri andmed)
Vahelagede kandva osa	Monteeritav raudbetoon; monoliitne raudbetoon (ehitisregistri andmed)
materjali liik	
Kande- ja jäigastavate	Monoliitne raudbetoon; monteeritav raudbetoon; muu (plastikpaneelidest vooder)
konstruktsioonide materjali	(ehitisregistri andmed)
liik	
Katuste ja katuslagede	Info puudub (ehitisregistri andmed)
kandva osa materjali liik	

¹ Enne 22.07.1995 aastat oli seadusega reguleerimata kasutusloa mõiste, seega enne seda õiguslikul alusel püstitatud ehitise kasutamiseks ei pea olema kasutusluba. Kui enne 01.07.2015. a oli ehitis vabastatud kasutusloa kohustusest ning ehitise kasutamist on alustatud, siis on lubatud ehitise kasutamine kasutusteatise või kasutusloata (EhSRS § 21 lg 3). Enne 01.07.2015. a asjaõigusseaduse rakendamise seaduse tähenduses õiguslikul alusel ehitatud ehitist võib kasutada vastavalt ehitisele ettenähtud kasutamise otstarbele (EhSRS § 23 lg 2). Kasutusotstarbe muutumisel tuleb taotleda kasutusluba (kui kasutusluba on EhS Lisa 2 alusel kohustuslik).

Eksperthinnang nr 1378-24 CI-00185-RSL Document 122 Filipidn 23/26/254kuRalgev li 4notu 4:01a, Tooma tee 26

Välisseina liik	Tellis; laudis (ehitisregistri andmed)		
Katusekatte materjali liik	Katusekivi (ehitisregistri andmed)		
Välisseina välisviimistluse	Fassaadiplaat (seal hulgas tsementkiudplaat) (ehitisregistri andmed)		
materjal			
Uksed	Puidust turvauks		
Aknad	2-kordse klaaspaketiga plastikraamidel aknad		
Trepid	Välistrepp betoontrepp, sisetrepp terasprofiilil puittrepp		
Hoone	Visuaalsel vaatlusel on elamu põhikonstruktsioonid heas seisukorras. Hindaja ei		
põhikonstruktsioonide	täheldanud olulisi vajumisi ega pragusid. Vastavalt algandmete esitaja ütlustele on		
seisukord, remondivajadus	2018. aastal uuendatud elamu esist kiviparketti ning garaaži sissesõidutee katet. Lisaks		
	on 2018. aastal üle värvitud ridaelamu sektsiooni otsasein. Otsene remondivajadus		
	puudub		

3.6. Hoone siseviimistlus

Põrandad	Naturaalne puitparkett, laminaatparkett, korkparkett, põrandalaud, kiviplaadid
Seinad	Värvkate, tapeet, puitlaudis
Laed	Värvkate, puitlaudis
Siseuksed	Spoonuksed, MDF-uksed, leiliruumil klaasuks
Materjalide seisukord	Hea/väga hea
San. ruumide viimistlus	
Põrandakatted	Keraamilised plaadid
Seinakatted	Keraamilised plaadid, leiliruumis puitlaudis
Lagi	Värvkate, puitlaudis
Sanitaartehnika	Kaasaegne
Materjalide seisukord	Hea/väga hea
Materjalide	Eluruumide seisukord on hea/väga hea, keldrikorruse ruumide seisukord valdavalt hea.
seisukord/üldine hinnang	Vastavalt algandmete esitaja ütlustele on 2016. aastal II korruse siseviimistlust ja 2018.
	aastal I korruse siseviimistlust ning uuendatud elektrijuhtmestikku
Remondivajadus	Otsene remondivajadus puudub
Kohtkindel sisseseade	Kaasaegne köögimööbel koos integreeritud köögitehnikaga, garderoobkapid







Allikas: hindaja info

3.7. Hoone tehnosüsteemid

Elektrivarustus	Võrk (ehitisregistri andmed)
Veevarustus	Võrk (ehitisregistri andmed)
Kanalisatsioon	Võrk (ehitisregistri andmed)
Küttesüsteem	Kohtküte (elektriotseküte, ahi, puuküttel keris) (ehitisregistri andmed)
Ventilatsioon	Loomulik ventilatsioon (ehitisregistri andmed)

Jahutussüsteemi liik	Puudub (ehitisregistri andmed)
Muud tehnosüsteemid	Elektriline põrandaküte plaaditud pindadel
Signalisatsioon	Valmidus olemas
Tehnosüsteemide seisukord	Olemasolevad tehnosüsteemid on visuaalsel vaatlusel töökorras ja heas seisukorras

3.8. Hinnang hinnatava vara kestlikkuse väärtusele

Kestlikkus ehk jätkusuutlikkus on ressursside kasutamise viis inimeste vajaduste rahuldamiseks, säilitades keskkonda sellisel moel, et vajaduste rahuldamine oleks võimalik mitte ainult praegu, vaid ka määramatus tulevikus. Kogu kestlikkuse valdkond koosneb kolmest osast: keskkonna, majanduse ja sotsiaalpoliitiline kestlikkus. (EVS 875-10)

Hinnang kinnistu kestlikkuse väärtusele						
Kestlikkuse väärtus	Hindaja hinnangul on hinnataval varal järgitud kinnisvara kestliku arengu tagamise põhimõtteid (hoone välis- ja siseviimistlust on kaasajastatud) ja hindaja hinnangul on vara kestlikkuse väärtus positiivne.					

4. Turuülevaade

4.1. Majandusülevaade

PROGNOOS. Majandus on tõusu lävel²

Eesti Panga värske prognoosi kohaselt on kahe langusaasta järel paranenud tingimused majanduse kasvule pöördumiseks. Energia ja muu toorme hinnad on langenud, hinnatõus on aeglustunud ning inimeste ostujõud Eestis ja Euroopas on paranemas. Lisaks on Eesti ettevõtted aktiivselt tegelemas konkurentsivõime parandamisega. Selle aasta jooksul on oodata majanduse elavnemist, kuigi aasta koondtulemus jääb möödunule veel alla. Järgmiseks kaheks aastaks prognoosib keskpank umbes 3% suurust majanduskasvu.

Tingimused majanduse kasvule pöördumiseks on paranenud. Eesti majandus on kahanenud kaks järjestikust aastat, mis on varasemate langustega võrreldes pikem ja vinduvam. Selle on tinginud üksteist võimendanud takistuste kuhjumine, mille osas on praeguseks siiski juba näha leevenemist või on leevenemine lähiajal suure tõenäosusega juhtumas. Majandusaktiivsuse tõusule aitavad kaasa toormete ja energiakandjate hinnalangus varasematelt kõrgtasemetelt, tarneprobleemide vähenemine, euro soodsam vahetuskurss, aeglaseks muutunud hinnatõus ning oodatav Euroopa Keskpanga intressimäärade alanemine. Paranemise kursil jätkab ka inimeste ostujõud, mis ergutab tarbimiskulutusi ja majanduskasvu. Tööturu tugev vastupanuvõime senistele raskustele on majanduskasvu tekkele heaks pinnaseks, sest suure hõive ja madala töötuse korral jaguneb ostujõu tõus ja tarbimisvõime ühiskonnas ühtlasemalt.

Majandusaktiivsus suureneb, kuid aegamisi. Energiakriisi mõjude hääbumine ja inflatsiooni aeglustumine suurendab inimeste ostujõudu Eestis. Samad tegurid parandavad tarbijate ostujõudu ka välisturgudel, mis annab olulise panuse tugevalt kannatada saanud ekspordivõimaluste paranemisse. Samas oodatakse Euroopa majanduse jõulisemat kasvu alates järgmisest aastast. Eestit mõjutab lisaks ka see, et meie traditsioonilistel eksporditurgudel on seis keerukam kui Euroopas tervikuna, seda ennekõike Skandinaavias ja Saksamaal. Suur osa Eesti ettevõtete tootmisvõimsusest on nõrga nõudluse tõttu seisnud jõude, s.t majandusel on olemas potentsiaal ka väga tugevaks kasvukiirenduseks. Kuna see eeldaks hüpet ekspordis nõrga väliskeskkonna kiuste, on siiski tõenäolisem, et uus kasvutsükkel areneb vaoshoitult ja tugevamat majanduskasvu võib Eestis oodata alates 2025. aastast. Ekspordivõimalusi suurendab uutele turgudele sisenemine, millele ettevõtted on järjest enam rõhku panemas, kuid ka need võimalused avanevad ajapikku.

Eesti ettevõtted tegelevad aktiivselt konkurentsivõime parandamisega. Ettevõtete hinnapõhine konkurentsivõime pole enam sama suure löögi all kui aasta-kaks tagasi, ent ettevõtete kulubaas on siiski varasemaga võrreldes kõrgem. See nügib tootmist Eestis suurema tõhususe, aga ka innovatsiooni suunas, millega kõik ettevõtteid ilmselt kaasa minna ei suuda ja seetõttu jätkub tootmisressursside ümber paigutumine valdkondade ja ettevõtete vahel. Jätkunud on trend, kus inimesed vahetavad väga aktiivselt töökohti ja liikumine on toimunud valdkondadesse, millel läheb suhteliselt paremini. See näitab, et ettevõtjad on kohanenud ning suudavad luua uusi ja ahvatlevaid töökohti. Ühtlasi on see olnud üks põhjustest, mis on

² Eesti Panga majandusprognoos seisuga 26.03.2024

-00185-RSL Document 122 FilednQ3k26d2s4kuRad,ev1i6n0tu4യa, Tooma tee 26

hõivel lasknud püsida majanduslangusest hoolimata. Lisaks sellele on hõivet säästnud ka töötundide vähenemine, mis on toimunud valdavalt töötajate omal soovil ja tööandjatel tuleb ka edaspidi hakkama saada muutunud tööaja eelistustega.

Riik on majanduslangust pehmendanud, kuid see on suurendanud eelarvepuudujääki. Valitsemissektor on eelarve puudujäägi suurendamisega lisanud majandusse täiendavalt raha, millest osa on ergutanud ka nõudlust ja piiranud majanduslanguse ulatust. Kui valitsuskoalitsioon jätkab praeguseks seadustatud maksumuudatustega varasemalt välja kujunenud kulutaseme juures, siis süveneb eelarvepuudujääk ja stimuleerimise ulatus tuleval aastal veelgi. Seejuures kujuneb 2025. aasta majanduskasv eeldatavalt juba üsna kiireks ja sestap pole riigi täiendavat eelarvetuge majandusele enam vaja. Arvestades seni majanduskasvu takistanud põhiprobleemide olemust - raskustes eksporditurud, tarneraskused, kallis energia, osade ärimudelite lõppemine sõjaga seonduvalt, hinnapõhise konkurentsivõime kadu – siis neid probleeme täiendav riigipoolne kulutamine olulisel määral ei leevenda. Järjest enam tõuseb aga päevakorda vajadus kahandada struktuurset ehk püsivaks kujunenud eelarvepuudujääki. Järgmistel aastatel on väljakutseks mitte ületada 3% puudujäägi piiri, mis lisaks riigirahanduse jätkusuutlikule rajale suunamise vajadusele läheks vastuollu ka Euroopa Liidu ühiste reeglitega. Fiskaaldistsipliini taastamine on oluline võla kuhjumise vältimiseks ja oluline on ka, et puudujäägist väljumine ehk fiskaalstiimuli eemaldamine toimuks viisil, mis ei kahjustaks majanduse kasvuvõimalusi.

Eesti Panga majandusprognoosi põhinäitajad:

	2022	2023	2024*	2025*	2026*
majanduse maht jooksevhindades (mld eurodes)	35,98	37,68	39,38	41,48	43,43
majanduskasv püsihindades (%)	-0,5	-3,1	-0,6	3,2	3,1
hinnatõus (%)	19,4	9,2	3,2	2,4	1,9
töötus (%)	5,6	6,4	7,6	7,2	6,8
keskmine brutopalk (eurodes)	1645	1832	1959	2049	2147
keskmise palga muutus (%)	11,7	11,4	6,9	4,6	4,8
eelarvetasakaal (% SKPst)	-0,8	-3,4	-3,2	-4,4	-3,5

^{*} Prognoos

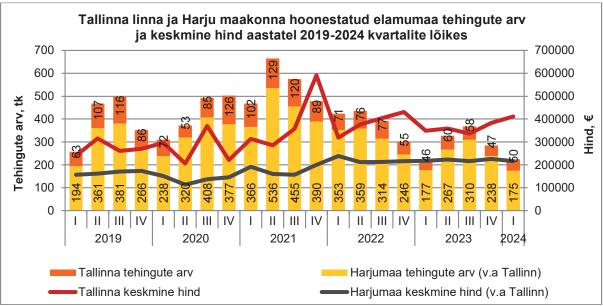
Allikad: statistikaamet, Eesti Pank

4.2. Tallinna ja Harjumaa hoonestatud elamumaade turuülevaade

2024. aasta algas Harjumaa elamuturul suhteliselt rahulikult, mis oli tingitud üheltpoolt tavapärasest hooajalisest madalseisust, aga teisalt ka juba varem alguse saanud turuosaliste küllaltki vähesest aktiivsusest.

Levinud arusaama müügihindade võimalikust langusest oli endiselt raske murda, sest sellist ootust ju toetasid jätkuv majanduslangus ja endiselt küllaltki kõrge intressikeskkond. Ja ometi kõigele sellele püsisid hinnad ikkagi samal tasemel, mis siis omakorda tähendab jätkuvat survet müügihindadele ka edaspidi, sest majanduskeskkond püsib kehv.

Laenu andjad püüdsid järjest enam toetada tehinguni jõudmist pakkudes võidu parimaid laenutingimusi ning leevendades laenu saamise poliitikat. Päris oodatud mõju sellel veel ei tekkinud, sest tehingute arvus kasvu täheldada ei olnud ja kasvas hoopis müügipakkumiste arv. Jõuliselt kasvas ka kodulaenu taotluste arv, mis siis viitab sellele, et tehingute arv peaks nüüd sellel aastal hakkama kasvama ja sellega üheskoos peaks paranema ka kinnisvaraturu neelduvusvõime.



Allikas: Maa-ameti tehingute andmebaas

Kõikidest Harjumaa elamute tehingutest tehti umbes kolmveerand väljaspool Tallinnat. Tehingute arvu kohaselt olid Harjumaa aktiivsemad turupiirkonnad jätkuvalt Tallinnaga head ühendust omavad lähivallad: Harku vald, Saue vald, Saku vald ja Viimsi vald. Lähivallad olid lisaks sealse vara paremale taskukohasusele populaarsed ka uuemate elamupiirkondade tõttu, kus hoonestustihedus madalam ja privaatsus linnaga võrreldes mingil määral suurem. Samuti toetasid tehingute arvu nendes piirkondades suvilate tehingud.

Umbes veerand kõikidest Harjumaa elamute tehingutest tehakse Tallinnas. Selle erinevatest linnaosadest olid traditsiooniliselt aktiivsemad Pirital, Nõmmel ning Haaberstis ehk need piirkonnad, kus ka kõige rohkem elamuid oli pakkumises.

Harjumaa ja Tallinna elamute tehingute hinnad näitasid jätkuvalt stabiilsust ehk hinnad püsisid suhteliselt samasugusel tasemel. Siiski oli näha sellele aina rohkem survet, sest seda survestasid elamute pakkumiste arvu suurenemine ja sealjuures küllaltki madale jäänud ostu-müügitehingute arv.

Väga kõrge hinnaga elamud, hinnaklassis 650 000 € ja enam, ehk ekslusiivsed elamud olid jätkuvalt madala likviidsusega. I kvartalis oli hinnavahemikus 650 000 − 1 218 000 € tehingus 10 elamut ja selline tempo viitab eelmise aasta vaikse hoo jätkumisele. Traditsiooniliselt olid enamus tehinguid Tallinna uuselamupiirkondades, üksikud ka Tallinna lähivaldades. Kuivõrd uute elamute püsitamise aktiivsus on madal, siis jäi ka ülal viidatud tehingute arvust silma see, et äsja valminud uute elamute tehingute arv oli madal. Selgelt domineerisid järelturu elamud ehk 10-15 aastat tagasi ehitatud elamute tehingud.

2024.a. alguse seisuga oli uute elamute püstitamise aktiivsus suhteliselt madal. Üksikelamute, kaksikelamute ja ridaelamute ehitusaktiivsus oli eelmise aastaga võrreldes keskmisest madalam ehk uute elamute ehitamist alustati veelgi tagasihoidlikumalt. Selline trend oli ühetaoline nii Tallinnas kui ülejäänud Harjumaal. Ehitamise alustamist hoidsid tagasi kodumajapidamiste madal kindlustunne, kõrge laenukulu ning säästude taastamise vajadus.

Aga olenemata võimalusest ehitada oli ikkagi selgelt näha soovi ehitada, sest taustal püsis ehituslubade väljastamise arv endiselt kõrgel tasemel. Tõenäoliselt võib oodata ehituslubade suuremat realiseerumist alles mõne aja pärast peale majanduse pöördumist kasvule.

େ 00185-RSL Document 122 **ନିଧିଲ୍ୟାନ୍ଦ୍ରମଧ୍ୟ ହିନ୍ଦ୍ର ପ୍ରଥ**ୟ ku**ନିଶ୍ୟ ହମ୍ୟା**ଣ notu 4ଔa, Tooma tee 26

	Tallinn			Harju maakond, v.a Tallinn		
	Üksikelamud	Kaksikelamud	Ridaelamud	Üksikelamud Kaksikelamud Ridaela		Ridaelamud
	2024 I kvartal	2024 I kvartal	2024 I kvartal	2024 I kvartal	2024 I kvartal	2024 I kvartal
Ehitusluba	21	1	0	135	6	5
Ehitamist alustatud	10	5	1	89	3	5
Kasutusluba	30	0	2	152	8	20

Allikas: Statistikaamet

Nõudlus

Käesoleva aasta alguse nõudlust võis pidada sarnaseks eelmisel aastal väljakujunenud nõudlusega. Ostjad tegid jätkuvalt tavapärasest rohkem kaalutletumaid otsuseid võttes arvesse suhteliselt kõrge euribori mõju elamu laenu hinnale, oma töökohaga seotud väljavaateid ning üldist kindlustunnet tööl ja kodus.

Kui võrrelda Harju maakonna ostu-müügitehingute jaotust elamu vanuse alusel, siis suuresti püsis see ühetaoline. Umbes 30% tehingutest teostati uute ja uuemate elamutega (esmane kasutus alates 2000.a.), mis kogu elamufondi vanust vaadates viitas väga selgelt sellele, et ostjatel oli jätkuvalt suurem huvi eelkõige kaasaegsema vara vastu.

Valdavalt olid uute ja uuemate elamute hinnad jäänud Tallinnas ja selle lähipiirkonnas vahemikku 500 000 − 850 000 €, mujal Harju maakonnas vahemikus 350 000 − 600 000 €. Atraktiivsemad on linnalähedaste ja linnasiseste uute või rekonstrueeritud väiksema pindalaga (120-150 m², min 3 magamistuba) ökonoomse küttelahendusega elamud. Elamu valikul oli tähtis, et sinna saaks kohe sisse kolida ning ostja enam täiendavaid kulusid tegema ei pea. Kui oli vaja ise ehitada või rekonstrueerida, siis oli müük veelgi keerukam, kuna ehitustegevus oli jätkuvalt üsna kulukas. Isetoimetamise üks negatiivsemaid külgi seisnes ka suurema omafinantseeringu vajaduses ehk remondiks pidi ka oma raha jätkuma.

Linna äärealadel olid nõutud 150-170 m² suurused 1-korruselised elamud, mille hinnad jäid vahemikku 350 000 - 550 000 €. Väga palju pöörati tähelepanu energiasäästule ja rahakotisõbralikele küttelahendustele, nt kõrgete energiahindade taustal oli maakütte olemasolu väga suur eelis. Samuti mõeldi päikesepaneelide paigaldamise peale. Vähe-nõudlikumad ostjad leppisid ka lokaalse katelseadme ja radiaatoritega küttesüsteemiga või õhk-soojuspumpadega. Oluliselt madalam huvi oli 1990. suuremahuliste elamute vastu, mis reeglina olid ruumilahenduselt, pindalalt ja küttelahendustelt ebaratsionaalsed.

Maakonna äärealadel oli suvilate ja talude huvipakkuv hinnatase vahemikus 40 000 – 70 000 €, linnale lähemale jäävates endistes suvituspiirkondades, kuhu oli rajatud palju aastaringseid üksikelamuid, oli hinnatase oluliselt kõrgem, jäädes valdavalt vahemikku 70 000 – 120 000 €.

Elamute ostul pöörati aina suuremat tähelepanu dokumentatsiooni korrasolekule. Ilma korras dokumentideta (kasutusloata) pank laenu reeglina ei anna või annab seda tähtajalisel tingimusel, et dokumentatsioon korrastataks.

Nõudlust jääb jäktuvalt mõjutama ebakindel majanduskeskkond, mis käesoleval aastal tõotab tulla eelneva aastaga üsna sarnane. Järelikult üldistades võib käesolevaks aataks prognoosida nõudluse jäämist suhteliselt madalale tasemele. Näiteks nõudlust mõjutav ostujõud peaks prognooside kohaselt taastuma alles kolme aasta pärast.

Elamuturu trendid:

- Nõudlus elamute ja suvilate vastu on püsinud madal nii Tallinnas kui Harjumaal tervikuna;
- Ostjad jagub eelkõige uuemale elamufondile, vähenenud on vanema ja odavama elamufondi tehingute maht;
- Varade keskmised müügiperioodid on pikenenud;
- Elamute ehitusaktiivsus on jätkuvalt madal;
- Pakkumiste maht on jätkanud kasvu;
- Ostjad nõuavad aina rohkem korrektse dokumentatsiooniga elamuid;
- Elamu valimisel pööratakse väga suurt tähelepanu energiasäästule.

Pakkumine

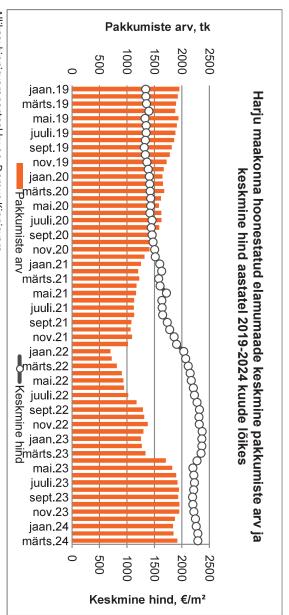
Jätkuvalt tuli turule juurde pakkumisi rohkem võrreldes nende realiseerimiskiirusega ehk Harjumaa elamispindade puhul ületas pakkumine nõudlust. Turu neelduvusvõime püsis jätkuvalt madal, sest ostu-müügitehingute arv oli suhteliselt

Harju maakond, Saku vald, Männiku küla, Tooma tee 26

Eksperthinnang nr 1378-24

väljaspool Tallinna linna, seevastu Tallinnas jäi pakkumiste arv suhteliselt sarnasele tasemele. lisandunud umbes 600 objekti, mis teeb kasvumääraks umbes 50%. madal. Alates 2023. aastast on Harju maakonnas elamute pakkumiste arv kasvanud ning aasta algusega võrreldes on Suhteliselt rohkem kasvasid pakkumismahud

Seevastu väljaspool Tallinna linna on pakkumishinnad langenud, kinnisvara müüki lisandumist. Pakkumishinnad on Tallinnas mõnevõrra ülesse-alla kõikunud, aga kokkuvõtlikult jäänud küllaltki samale tasemele kuid siin võib suuresti pidada põhjuseks



Allikas: kinnisvaraportaal kv.ee, Domus Kinnisvara

oli Saue vallas, Harku vallas, Viimsi vallas ja Lääne-Harju vallas. elamumaade tehinguid. Väljaspool Tallinna linna oli enamus pakkumisi linnalähedastes suurvaldades, kus palju pakkumisi Tallinnas oli kõige rohkem elamute pakkumisi Haaberstis, Nõmmel ja Pirital, kuid neis linnaosades on ka enim hoonestatud

valikuvabadust erinevate varade vahel oli piisavalt. Hirm pakkumises olevast varast ilma jääda oli ostjatel üsna väike. Siiski aeglustuma ka pakkumiste kasv. on toonud kaasa mõningast selgust. See peaks mingil määral parandama varade likviidsust ja ühes sellega peaks on oodata, et ostjate otsused peaksid teataval määral kiiremaks muutuma, sest pakkumishinnad on stabiliseerunud ja see Jätkuvalt võis pidada ostjat selliseks, kes sai rohkem otsustada tehinguhinna üle, sest pakkumiste arv oli suurenenud ehk

Prognoos:

jäänud vähemaks. Turul paraneb vara taskukohasus, turuosalised prognoosivad euribori langust, Tehinguhindade osas on täheldada juba mõningast aega teatavat stabiilsust ning eks ole ka hindade languse põhjuseid koguma. Need on küllaltki olulised näitajad hindade kujundamisel ning soosivad ka tehingute arvu kasvu. osakaal on senimaani püsinud väga madalal ja kõige selle taustal on kodumajapidamised suutnud hakata taas sääste "hapude laenude"

sest näiteks euribori langust 2,5-3%-ni ehk ostjate jaoks vastuvõetavale tasemele, on oodata alles 2024. Il p.a.-l. Seega on majanduskeskonna paranemisega saame oodata tehingute arvu kasvu. Arusaadavatel põhjustel ei saa kasv olla väga suur, Eelneva tõttu võib pidada tõenäoliseks, et tänasest tehingute arvu tasemest me enam läbi ei vaju ja pigem üldise tõenäoline, et selline euribori tase toob turule tagasi pigem vähe ostjaid

kinnisvaraturule. Ning kui ka seekord on ajalool kombeks korduda, siis on suur tõenäosus, et pikk kinnisvaraturu Prognooside kohaselt pöördub Eesti majandus käesoleva aasta sees langusperiood on selleks korraks jäänud selja taha ning oleme jõudnud oma kinnisvaraturuga taastuvasse faasi. kasvule, mis avaldab otseselt mõju â

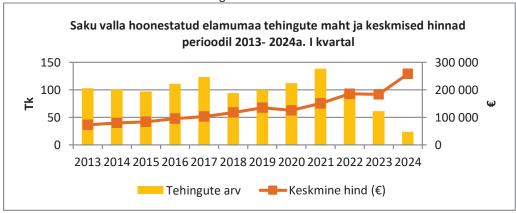
Saku valla hoonestatud elamumaad

Saku valla hoonestatud elamumaade tehingute arv on olnud võrdlemisi stabiilne jäädes viimase kümne aasta jooksul ca 80-140 tehingu vahele aastas. Tehingute kõikumist mõjutab paljuski pakkumiste arv.

Eelistatud elamupiirkonnad Saku vallas (kus asuvad ka kallimad varad) on valdavalt Tallinnale lähemal paiknevad olemasolevad ja uued elamupiirkonnad Tänasssilma küla, Juulikuu küla. Samuti otsitakse kinnistuid endistesse suvila piirkondadesse (Metsanurme, Kiisa, Roobuka jne), mis on mõnevõrra vähem hinnatud, sest kinnistud on väiksemad ja asukoht Tallinnast kaugemal. Keskmised hinnad on viimasel 10. aastal olnud valdavalt kasvu suunas. 2023. aasta seevastu oli elamuhoonete tehingutes rahulikum aasta ja näha on hindade stabiliseerumist, mis käesoleva aasta esimeses kvartalis pöördunud taas tõusu suunas. Käesoleva aasta hinnatõusu võib põhjustada väiksema tehingute arvu juures olev suurem kallimate majade tehingute osakaal.

2022. aastal tehti 97 tehingut, keskmise hinnaga 185 527 €. 2023. aastal tehti 61 tehingut, keskmise hinnaga 183 451€. 2024. aasta esimesel kvartalil on tehtud 24 tehingut, keskmise hinnaga 257 460€.





Allikas: Maa-amet

4.2.1. Müügitehingud

Hindaja on analüüsinud ridaelamukorteritega tehtud müügitehinguid, mis paiknevad hinnatava varaga sarnases turupiirkonnas Saku ja Saue vallas. Välja on toodud ridaelamukorteritega teostatud tehingud, mille müügitehingud on toimunud viimase 2 aasta jooksul ning mille seisukord on hea või väga hea:

Asukoht	Kirjeldus	Aeg	Hind, €	Hooviala suurus, m ²
Saue vald Laagri alevik	väga hea, betoonkonstruktsioonis ridaelamu äärmine korter (2020), siseviimistlus väga hea, kohtkindel mööbel olemas, snp 125,8 m², lokaalküte (õhk-vesi soojuspump), soojustagastusega sundventilatsioon, tsentraalne vesi ja kanalisatsioon, madalhaljastus, kasvuhoone, talveaed, abihoone	veebr 2024	360 000	895
Saku vald Männiku küla	hea/väga hea, puitkonstruktsioonis ridaelamu keskmine korter (2017), siseviimistlus hea/väga hea, kohtkindel mööbel olemas, snp 111,9 m², lokaalküte (õhk-vesi soojuspump), soojustagastusega sundventilatsioon, päikesepaneelid, tsentraalne vesi ja kanalisatsioon, madal- ja kõrghaljastus, kuur	nov 2023	293 100	120
Saku vald Tänassilma küla	hea/väga hea, kivikonstruktsioonis ridaelamu äärmine korter (2018), siseviimistlus hea, kohtkindel mööbel olemas, snp 106,0 m², lokaalküte (gaasikatel), soojustagastusega sundventilatsioon, tsentraalne vesi ja kanalisatsioon, madalhaljastus, abihooned puuduvad	nov 2023	289 000	500
Saku vald Männiku küla	hea/väga hea, puitkonstruktsioonis ridaelamu keskmine korter (2006), siseviimistlus hea, kohtkindel mööbel olemas, snp 120,8 m²,	aug 2023	235 000	2145 (5 boksi ühis- kasutuses)



Asukoht	Kirjeldus	Aeg	Hind, €	Hooviala suurus, m²
	lokaalküte (pelletkatel), loomulik ventilatsioon, tsentraalne vesi ja kanalisatsioon, madalhaljastus, panipaik			
Saku vald Männiku küla	hea/väga hea, puitkonstruktsioonis ridaelamu äärmine korter (2006), siseviimistlus väga hea, kohtkindel mööbel olemas, snp 142,9 m², lokaalküte (pelletkatel), loomulik ventilatsioon, tsentraalne vesi ja kanalisatsioon, madalhaljastus, panipaik	juuli 2022	297 000	2145 (5 boksi ühis- kasutuses

Allikas: Maa-ameti maaregistri tehingute andmebaas ja Domus Kinnisvara

Eelnevas tabelis rõhutatult väljatoodud tehinguid on kasutatud võrdlusmeetodi protseduuris hinnatava vara turuväärtuse hindamiseks.

4.2.2. Turustatavuse analüüs³

Hinnatava vara lõppkasutajad	Vara potentsiaalne lõppkasutaja on kohaliku elanikkonna hulgast, samas võib
типасата тага горрказасајаа	selleks olla ka mujalt Eestist ja väljapoolt Eestist Tallinna lähiümbrusesse elama
	asuda sooviv pere
Lõppkasutajaid iseloomustavad	Stabiilne keskmisel tasemel sissetulek olemas, et vara soetada
tunnused	Stabilile Reskillisei taseillei sissetulek olellias, et vala soetada
Kas hinnatav vara rahuldab	Vara rahuldah turusagmandi näudaid kuna sallas yara sagmandis an kärgalt
	Vara rahuldab turusegmendi nõudeid, kuna selles vara segmendis on kõrgelt
turusegmendi nõudeid	hinnatud Tallinnas või Tallinna lähedal asuvates väljakujunenud elamupiirkondades
	paiknevad heas ja väga heas seisukorras elamuosad
Kui suur osa lõppkasutajatest	Raske konkreetselt öelda, pigem keskmine hulk
soovib hinnatavat vara	
Kui suur osa lõppkasutajatest on	Raske konkreetselt öelda, pigem keskmine hulk
võimelised hinnatavat vara	
soetama	
Konkureeriv pakkumine turul	Vt p 4.2.3
Arendusprojektid	Puuduvad
Müügiperiood	6 kuni 9 kuud
Müügihinnad	Müügihindade kasvu lähitulevikuks ei prognoosita. Pigem on nüüd turg tasakaalu
	otsiv ja seetõttu prognoosime hindade stabiliseerumist.
Alternatiivsed kasutused	Puuduvad

4.2.3. Pakkumine

Kinnisvaraportaalides on hetkel Saku vallas pakkumisel ca 4 elamuosa, lähedal asuvas Saue vallas on pakkumisel ca 23 elamuosa, valdavalt on tegemist uuemate elamuosadega, mis asuvad Laagri alevikus või kõrgelt hinnatud Alliku külas. Kinnisvaraportaalides on hinnatava varaga analoogiliste varade pakkumishinnad 299 950 − 390 000 €, sõltudes kaugusest maakonna keskusest, elamuosa seisukorrast, krundi ja elamuosa suurusest.

³ Turustatavuse analüüs on EVS 875 Vara hindamise standardi nr 10 "Andmete kogumine ja analüüs, vara ülevaatus" järgi kohustuslik turuanalüüsi osa. Standardi järgi on turustatavuse analüüs protsess, mille käigus uuritakse, kuidas konkreetne vara neeldub, st kui pika aja jooksul vara müüakse või renditakse oodatavates turutingimustes. See põhineb hinnatava vara turusegmendi turu-uuringul. Turustatavuse analüüs lisab turuanalüüsi kasutajale turu dimensiooni, uurides seega nõudluse ja konkureeriva pakkumise vahekorda hinnatava vara turusegmendis objektiivsemalt.

.00185-RSL Document 122 Fialendn വെട്ടി വെട്ടു വെട

Toome välja mõned hinnatava varaga analoogsed pakkumised:



Allikas: www.kv.ee

Hinnatav vara ei ole hindajale teadaolevalt väärtuse kuupäeva seisuga avalikul müügipakkumisel.

Rõhutame, et eelpool toodud varade puhul on tegemist pakkumishindadega, mitte müügihindadega. On olemas võimalus, et pakkumishinnad avaliku müügi käigus oluliselt langevad või enampakkumise tingimustes tõusevad. Seepärast leiame, et leitud turuväärtuse ning pakkumishindade otsene võrdlemine ei suurenda leitud tulemuse täpsust.

4.3. Parim kasutus

Vara parim kasutus: Hindamisstandard defineerib vara parimat kasutust kui vara kõige tõenäolisemat kasutust, mis on füüsiliselt võimalik, vajalikult põhjendatud, õiguslikult lubatav, finantsmajanduslikult otstarbekas ja mille tulemusena hinnatav vara omandab kõrgeima väärtuse (EVS 875-1).

Hinnatava vara parim lubatav kasutus on kasutamine hoonestatud elamumaana, mis on füüsiliselt võimalik (antud asjaolu toetab hoone olemus ja asukoht), vajalikult põhjendatud (alternatiivsed kasutused puuduvad), õiguslikult lubatav (antud asjaolu toetab hoone ja kinnistu juriidiline sihtostarve), finantsmajanduslikult otstarbekas (piirkonnas on nõudlust analoogsete kinnistute vastu) ning mille tulemusena hinnatav vara omandab kõrgeima väärtuse. Hindaja hinnangul hinnataval varal alternatiivne kasutusfunktsioon puudub.

5. Hindamine

5.1. Hindamise metoodiline alus ja põhimõtted

Turuväärtuse hindamisel kasutatakse võrdlusmeetodit, sest hinnatava varade sektoris tehakse valdavalt ostu-müügi tehinguid.

Võrdlusmeetod (sales comparison approach) põhineb analüüsil, mille aluseks on hinnatava vara võrdlus sarnaste müüdud varadega. Võrdluse käigus korrigeeritakse müüdud varade hindu, pidades silmas tehingust ja varast tulenevaid erisusi, ning hinnatakse hinnatava vara väärtus. Turuväärtuse hindamisel on meetodi aluseks asenduspõhimõte: võimalik ostja ei ole valmis maksma vara eest rohkem kui sarnaste varade eest tavaliselt turul makstakse. Turuväärtuseni jõutakse

võrdlusmeetodi rakendamisel juhul, kui võrdlemisel aluseks olevad tehingud on tehtud vaba turu tingimustes ja võrdluse käigus toimuv erisuste arvesse võtmine tugineb turuinformatsioonile (EVS 875-11).

Võrdlusmeetodi eelised seisnevad selles, et ta põhineb piirkonna tegelikel hindadel, võtab arvesse tegelikku nõudlust ja pakkumist ning on lihtsalt mõistetav ja põhjendatav.

5.2. Turuväärtuse hinnang

Turuväärtust hinnatakse hinnatava vara ja hiljuti müüdud sarnaste varade võrdlemise teel. Seejuures kasutatakse Maaameti maaregistri tehingute andmebaasi ja Domus Kinnisvara tehinguinfot.

Võrdlustehingute valikul lähtutakse sellest, et analüüsitav vara oleks eri võrdluselementide osas hinnatava varaga võimalikult sarnane ja et müügitehing oleks teostatud vaba turu tingimustes väärtuse kuupäeva suhtes võimalikult hiljuti ja sarnases turusituatsioonis.

Võrdlustehinguteks on hindaja valinud punktist 4.2.1 toodud järgmised tehingud:

Asukoht	Kirjeldus	Aeg	Hind, €	Hooviala suurus, m ²
Saku vald Männiku küla	hea/väga hea, puitkonstruktsioonis ridaelamu keskmine korter (2017), siseviimistlus hea/väga hea, kohtkindel mööbel olemas, snp 111,9 m², lokaalküte (õhk-vesi soojuspump), soojustagastusega sundventilatsioon, päikesepaneelid, tsentraalne vesi ja kanalisatsioon, madal- ja kõrghaljastus, kuur	nov 2023	293 100	120
Saku vald Tänassilma küla	hea/väga hea, kivikonstruktsioonis ridaelamu äärmine korter (2018), siseviimistlus hea, kohtkindel mööbel olemas, snp 106,0 m², lokaalküte (gaasikatel), soojustagastusega sundventilatsioon, tsentraalne vesi ja kanalisatsioon, madalhaljastus, abihooned puuduvad	nov 2023	289 000	500
Saku vald Männiku küla	hea/väga hea, puitkonstruktsioonis ridaelamu keskmine korter (2006), siseviimistlus hea, kohtkindel mööbel olemas, snp 120,8 m², lokaalküte (pelletkatel), loomulik ventilatsioon, tsentraalne vesi ja kanalisatsioon, madalhaljastus, panipaik	aug 2023	235 000	2145 (5 boksi ühis- kasutuses)

Allikas: Maa-ameti maaregistri tehingute andmebaas ja Domus Kinnisvara

Hindamisel võrdlusmeetodil kasutame tabelis väljatoodud tehinguid, kuna need on hinnatava varaga kõige paremini võrreldavad. Hindamisel kasutame tehinguid, mis on tehtud sarnaste hoonetega ja asuvad sarnases turupiirkonnas. Ülejäänuid tehinguid ei ole kasutatud, sest tegemist on ehituslikult uuema elamuosaga, mis paikneb mõnevõrra hinnatumas asukohas või ajaliselt vanema tehinguga.

Valitud võrdlustehingute võrdlemiseks hinnatava varaga korrigeerime võrdlustehinguid iseloomustavaid parameetreid. Korrigeerimise eesmärgiks on anda hinnang, kui palju muudab hinnatava vara mingi parameetri erinevus võrdlustehingu turuväärtust.

Võrdlustehingute ja võrdlusühiku valik ning kohandamise põhimõtted						
Võrdlustehingute valik	Hindamisel võrdlusmeetodil kasutame hinnatavaga sarnase turupiirkonna sarnaste					
	varadega tehtud tehinguid.					
Selgitused	 Kõik võrdlustehingud on müüdud tavapärase müügiprotsessi käigus. 					
võrdlustehingute osas	 Välja toodud hinnad on tarbijate jaoks lõpphinnad ja elukondliku vara turul on peamiselt tehingute osapoolteks eraisikud, mistõttu võetakse võrdlusvarade tehinguhindadeks tabelist toodud lõpphinnad. Asjaolu, kas müüja oli kohustatud käibemaksu tehingu summa pealt tasuma või mitte, lõpptarbija jaoks müügihinda ei mõjuta. 					

Võrdlustehingute ja võrdlu	ısühiku valik ning kohandamise põhimõtted
Võrdlusühiku valik ⁴	Võrdlusühikuks valime tervikhinna, kuna antud vara liigi puhul iseloomustab see turu
vorarasariika valik	toimemehhanisme kõige paremini.
Võrdluselementide valik ⁵	Ajaline kohandus - Ajalist kohandust ei ole rakendanud, kuna vaadeldud aja jooksul on piirkonnas asuvate elamuosade hinnad püsinud stabiilsetena. Võrdluselementideks on lisaks tehingu ajale valitud järgmised enim vara väärtust
	mõjutavad tegurid:
	 Asukoha kohandus – Varade hinda mõjutab piirkonna sisene asukoht, kaugus keskusest, infrastruktuuri olemasolu, piirkonna maine, juurdepääs, lähiümbruse hoonestus, haljastus, müratase jne. Kohandatud on võrdlusvara nr 2, kuna see asub mõnevõrra parema infrastruktuuriga asukohas. Hoone kandekonstruktsioonide materjal ja hoone tüüp – kivikonstruktsioonis hooned on kõrgemalt hinnatud kui puitkonstruktsioonis hooned. Äärmised
	ridaelamukorterid on kõrgemalt hinnatud suurema privaatsuse tõttu. Kohandatud on võrdlusvarasid nr 1 ja 3.
	 Hoone seisukord ja ehitusaasta – Paremas seisukorras hoonetes paiknevad elamuosad on kõrgemalt hinnatud. Kohandatud on kõiki võrdlusvarasid. Elamuosa ruumide seisukord – kvaliteetsema ja paremas seisukorras
	siseviimistlusega elamuosad on kõrgemalt hinnatud. Rohkem on hinnatud väärtusliku kohtkinda mööbliga varad. Hinnavahe kvaliteediklasside vahel on 5-40%. Kohandatud on võrdlusvarasid nr 2 ja 3.
	 Eluruumi pind, m² – suurema pindalaga elamuosad on kõrgemas hinnaklassis. Eluhoone pindala on üks olulisemaid väärtust kujundavaid parameetreid, kuna see mõjutab otseselt selle kasutusvõimalusi ja mugavust. Ebaotstarbekalt suure pinnaga elamuosade mõju kinnistu väärtusele võib ka negatiivseks osutuda, kuna see toob kaasa ebamõistlikult kõrged majanduskulud. Kohandatud on kõiki võrdlusvarasid.
	 Kinnistu seisukord ja haljastus – heakorrastatud ja kõrghaljastusega kinnistud on kõrgemalt hinnatud. Kohandatud on võrdlusvarasid nr 2 ja 3.
	 Küttesüsteem, ventilatsioon – Lokaalse keskküttesüsteemiga või kaasaegsete ning ökonoomsete küttesüsteemidega (nt maasoojuspump, õhk-vesi soojuspump) elamud on ahi- ja elektriküttega elamutest enamhinnatud, rohkem on hinnatud sund- ja soojustagastusega ventilatsiooniga hooned. Päikesepaneelide olemasolu on turuväärtust suurendav tegur. Kohandatud on kõiki võrdlusvarasid.
	 Kinnistu suurus – Suurematel kinnistutel paiknevad elamuosad on kõrgemalt hinnatud, kuna võimaldavad suuremat privaatsust, täiendavat ehitusõigust või sõltuvalt kinnistu asukohast, geomeetriast ja hoonestuse paigutusest ka võimalust kinnistu jagamiseks. Samas suurema kinnistuga kaasnevad ka suuremad korrashoiukulud, mistõttu kinnistu pindala suurenedes suureneb vara tervikhind proportsionaalselt kasulikkusele. Keskmisest suuremate kinnistute puhul tõstab vara väärtust 5%. Kohandatud on võrdlusvarasid nr 1 ja 3. Abihooned, -pinnad – abihoonete, lisapindade olemasolu ja nende seisukord mõjutab kinnisvara väärtust. Heas seisukorras ja oma funktsionaalsuselt vajalikud lisapinnad lisavad varale väärtust. Kohandatud on kõiki võrdlusvarasid.
	Muid parameetreid ei ole võrdluselementidena vaadeldud, sest nende osas on hinnatav vara võrdlustehingutega samaväärne või ei ole need turuväärtuse kujunemisel tähtsad. Üldjuhul rakendatakse kohandusi täpsusega 5%, kuid kui turg seda toetab ja on võimalik rahalise arvutustega põhjendada, on võimalik rakendada ka kohandusi täpsusega, mis on väiksemad kui 5%.

⁴ Võrdlusühik on ühik, mille abil kohandamise võtteid kasutades leitakse vara väärtus võrdlusmeetodil. Tavaliselt on võrdlusühikuks ühik, mida kasutatakse turul kauplemisel, pidades silmas konkreetse toote, turusegmendi ja -piirkonna eripärasid (EVS 875-11)

⁵ Võrdluselement on vara või tehingut iseloomustav näitaja, mida kasutatakse kohandamisel ja mille valikul lähtutakse selle olulisusest vara väärtuse kujunemisel (EVS 875-11)



	HINNATAV		VÕRDLUSTEHINGUD	
	VARA	1	2	3
Tehinguhind:	Kohandamisel lähtuti tehingu tervikhinnast	293 100 €	289 000 €	235 000 €
m² hind:		2619 €	2726 €	1945 €
Tehingu aeg:		nov 2023	nov 2023	aug 2023
Võrdlus hinnatava varaga	juuni 2024	samaväärne	samaväärne	samaväärne
Ajaldamine		0%	0%	0%
Ajaldatud tehinguhind:		293 100 €	289 000 €	235 000 €
Asukoht:	Saku vald, Männiku	Saku vald, Männiku küla	Saku vald, Tänassilma küla	Saku vald, Männiku küla
Võrdlus hinnatava varaga	küla, Tooma tee 26	samaväärne	parem	samaväärne
Kohandus		0%	-5%	0%
Hoone kandekonstruktsioonide materjal ja hoone tüüp:	kivikonstruktsioonis ridaelamu, äärmine	puitkonstruktsioonis ridaelamu, keskmine korter	kivikonstruktsioonis ridaelamu, äärmine korter	puitkonstruktsioonis ridaelamu, keskmine korter
Võrdlus hinnatava varaga	korter	kehvem	samaväärne	kehvem
Kohandus		10%	0%	10%
Hoone seisukord ja ehitusaasta:		hea/väga hea, ehit. 2017	hea/väga hea, ehit. 2018	hea/väga hea, ehit. 2006, rek. 2021
Võrdlus hinnatava varaga	hea, ehit. 1998	parem	parem	parem
Kohandus		-5%	-5%	-5%
Hoone ruumide seisukord:	hea/väga hea,	hea/väga hea, kohtkindel mööbel olemas	hea, kohtkindel mööbel olemas	hea, kohtkindel mööbel olemas
Võrdlus hinnatava varaga	kohtkindel mööbel olemas	samaväärne	kehvem	kehvem
Kohandus		0%	5%	5%
Eluruumi pind, m²:		111,9	106,0	120,8
Võrdlus hinnatava varaga	186,2	väiksem	väiksem	väiksem
Kohandus	·	15%	20%	15%
Kinnisasja seisukord ja haljastus:	heakorrastatud,	heakorrastatud, madal- ja kõrghaljastus	heakorrastatud, madalhaljastus	heakorrastatud, madalhaljastus
Võrdlus hinnatava varaga	kõrghaljastus	samaväärne	kehvem	kehvem
Kohandus		0%	5%	5%
Kütte liik:	kohtküte (elektriotseküte, ahi), loomulik ventilatsioon	lokaalküte (õhk-vesi soojuspump), soojustagastusega sundventilatsioon, päikesepaneelid	lokaalküte (õhk-vesi soojuspump), soojustagastusega sundventilatsioon	lokaalküte (pelletkatel), loomulik ventilatsioon
Võrdlus hinnatava varaga	- IOOITIUIIK VEIIIIIAISIOON	parem	parem	parem
Kohandus		-10%	-7%	-5%
Hooviala suurus:	600	~ 120	~ 500	2145 (5 boksi ühiskasutuses)
Võrdlus hinnatava varaga	696	kehvem	samaväärne	kehvem
Kohandus		5%	0%	5%
Abihooned, pinnad:	kuur, ridaelamu -1.	kuur	puuduvad	panipaik
Võrdlus hinnatava varaga	kuur, ridaeiamu - 1. korrusel garaaž ja kuur	kehvem	kehvem	kehvem
Kohandus		5%	5%	5%
Kohandused kokku:		20%	18%	35%
Kohandatud tehinguhind:		351 720 €	341 020 €	317 250 €
Kohanduste absoluutväärtuste summa:		50%	52%	55%
Osakaalud	100%	40%	35%	25%
	1	I .	1	1



-00185-RSL Document 122 Fillendn Wark 26 od 24 kuRalge v 26 on octu 4 cha, Tooma tee 26

	HINNATAV	VÕRDLUSTEHINGUD		
	VARA	1	2	3
Kaalutud kohandatud tehinguhind:		140 688 €	119 357 €	79 313 €
Kaalutud kohandatud keskmine tehinguhind:	339 358 €			

Turuväärtuse hindamisel kasutame kaalutud keskmist, kuna varasid on kohandatud erineval määral ning kaalumisel saab arvesse võtta kohandamisel tekkinud erinevusi. Võrreldes aritmeetilise keskmisega annab see usaldusväärsema tulemuse. Kaalude andmisel lähtutakse sellest, et suurem kaal antakse vähem kohandatud tehingutele ja väiksem kaal rohkem kohandatud tehingutele. Selle üle otsustatakse kohanduste absoluutväärtuste summa põhjal.

Seega saame hinnatava vara turuväärtuseks väärtuse kuupäeva seisuga võrdlusmeetodil 339 358 € ehk ümardatult 339 000 € (s.o 1637 €/m² ridaelamu sektsiooni suletud netopinna arvestuses).

Võttes arvesse eelnevat ning sarnase turupiirkonna elamute turu hetkeolukorda, on hindaja seisukohal, et tulemus peegeldab õiglaselt hinnatava vara turuväärtust.

6. Hindamistulemus

Kõike eelnevat arvesse võttes ning tuginedes hindajale teadaolevatele lähteandmetele, kinnisvaraturu hetkesituatsioonile ja võrdlusandmetele, on Domus Kinnisvara hinnangul **aadressil Harju maakond, Saku vald, Männiku küla, Tooma tee 26** asuva hoonestatud kinnisasja registriosa numbriga 2171102 (ridaelamu sektsioon) turuväärtus väärtuse kuupäeval

339 000 (kolmsada kolmkümmend üheksa tuhat) eurot.

Vara on keskmise likviidsusega, müügiperioodi pikkuseks väärtuse kuupäeva turusituatsioonis võib hinnatud turuväärtuse juures prognoosida 6 kuni 9 kuud. Hindamistulemuse täpsuseks hindame ±10%. Hindamistulemus ei sisalda käibemaksu.

Lisa 1. Fotod

Vaated ridaelamule ja kinnistule

Ridaelamu sektsiooni I korruse ruumid





Köök-söögituba-elutuba

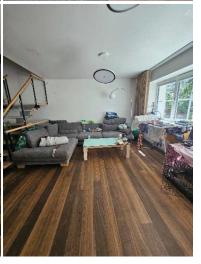












II korruse ruumid Trepihall



Wc-duširuum







Magamistuba 1, garderoob







Magamistuba 2, garderoob



Trepp III korrusele



III korruse ruumid Panipaik



Tuba





Trepp keldrikorrusele



Keldrikorruse ruumid

Sauna eesruum, panipaik, duširuum, leiliruum, wc





Garaaž, väljast eraldi sissepääsuga kuur





Allikas: hindaja info

ci-00185-RSL Document 122 Fiale อดกผิสหัสดิส/2% kul สิสตุศ ผิสคุณ 4นิล, Tooma tee 26

Lisa 2. Kinnistusregistri väljavõte

Registriosa:

Registriosa number 2171102

Kinnistusosakond Tartu Maakohtu kinnistusosakond

Kinnistu nimi Tooma 26

I jagu - KINNISTU KOOSSEIS

Katastripidaja märkeid vaata maakatastrist

Kande Nr.	Katastritunnus	Sihtotstarve ja asukoht	Pindala	Info	Kande kehtivus
1	71801:001:1220	Elamumaa 100%, Harju maakond, Saku vald, Männiku küla, Tooma tee 26.	697 m2	Maakatastri andmed üle võetud 24.04.2024.	kehtiv

	•	
ш	iadii -	· OMANIK
•••	Jugu	

Kande Nr.	Omar	iik		Kande alus	Kande kehtivus
2	Ühisomanikud: Andrei 35903242225) ja Larisa 46203012245)	Babkin Babkina	(isikukood (isikukood	08.09.2004 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 08.10.2004. kohtunikuabi S. Toomla	kehtiv

III jagu - KOORMATISED JA KITSENDUSED

Kande Nr.	Kinnistut koormavad piiratud asjaõigused (v.a. hüpoteegid) ja märked; käsutusõiguse kitsendused	Märked piiratud asjaõiguste kohta, kande alus, kannete muudatused ja kustutamised	Kande kehtivus
--------------	---	--	-------------------

IV jagu – HÜPOTEEGID

Kande Nr.	Hüpoteegid	Hüpoteegi summa	Märked hüpoteekide kohta, kande alus, kannete muudatused ja kustutamised	Kande kehtivus
1	Hüpoteek summas 2 145 000,00 krooni AS SEB Pank (registrikood 10004252) kasuks. Kinnistu igakordne omanik on kohustatud alluma kohesele sundtäitmisele hüpoteegiga tagatud nõude rahuldamiseks.	2 145 000,00 EEK	Sisse kantud 8.10.2004. 30.07.2013 asjaõiguslepingu alusel muudetud 23.08.2013. Kohtunikuabi Mare Tomingas	kehtiv
2	Hüpoteek summas 320 000,00 krooni AS SEB Pank (registrikood 10004252) kasuks. Kinnistu igakordne omanik on kohustatud alluma kohesele sundtäitmisele	320 000,00 EEK		kehtiv



Kande	Hüpoteegid	Hüpoteegi	Märked hüpoteekide kohta, kande alus,	Kande
Nr.		summa	kannete muudatused ja kustutamised	kehtivus
	hüpoteegiga tagatud nõude rahuldamiseks. 11.03.2010 asjaõiguslepingu alusel sisse kantud 19.03.2010. Kohtunikuabi Sigrid Orumets			

Asutus: Domus Kinnisvara Vahendus OÜ

Nimi: Jane Jürgenson Kuupäev: 31.05.2024 16:31:49

Kinnistusraamatu kehtivate andmetega tutvumiseks kasutage e-kinnistusraamatut.



Lisa 3. Ehitisregistri väljavõte

Ridaelamu sektsioon (EHR kood 120773125)

Ehitise üldinfo	
Näitaja	EHR andmed
Ehitise aadress	Harju maakond, Saku vald, Männiku küla, Tooma tee 26
Ehitisregistri kood	120773125
Ehitise liik	Hoone
Ehitise seisund	Olemas
Ehitise nimetus	ridaelamu sektsioon
Omandi liik	kinnisasi
Esmane kasutusaasta	1998
Esmase kasutuselevõtu aasta	ei

on oletuslik

	 CONTRACTOR CONTRACTOR 	TO THE STREET, AND THE STREET, AND THE
-hitieo	kasutamise	nedretarne
Lilluse	Nasutallist	Utotalucu

Näitaja	EHR andmed		
Kasutamise otstarve, eluruumi pind (m2)	Ridaelamu või kaksikelamu sektsioon (juhul kui on oma katus ja sissepääs maapinnalt) (11102)		
Eluruumide pind kokku	186,2 186,2		
Mitteeluruumide pind kokku	0.0		



Ehitise mõõtmed	
Näitaja	EHR andmed
Ehitisealune pind (m2)	77,2
Maapealse osa alune pind (m2)	77,2
Köetav pind (m2)	207,1
Suletud netopind (m2)	207,1
Üldkasutatav pind (m2)	20,9
Tehnopind (m2)	0,0
Maapealsete korruste arv	3
Maa-aluste korruste arv	1
Kõrgus (m)	10,1
Absoluutne kõrgus (m)	47,0
Pikkus (m2)	11,7
Laius (m)	6,7
Sügavus (m)	2,4
Maht (m3)	779,7
Maapealse osa maht (m3)	965,0

Ehitise konstruktsioonid ja materjalid

Näitaja	EHR andmed		
Vundamendi liik	madalvundament		
Kande- ja jäigastavate konstruktsioonide materjali liik	monoliitne raudbetoon; monteeritav raudbetoon; muu: plastikpaneelidest vooder		
Välisseina liik	tellis; laudis		
Välisseina välisviimistluse materjali liik	fassaadiplaat (seal hulgas tsementkiudplaat)		
Vahelagede kandva osa materjali liik	monteeritav raudbetoon; monoliitne raudbetoon		
Katuse ja katuslagede kandva osa materjali liik			
Katusekatte materjali liik	katusekivi		



Ehitise tehnilised näitajad Näitaja EHR andmed Elektrisüsteemi liik võrk Veevarustuse liik võrk Kanalistasiooni liik võrk Soojusvarustuse liik kohtküte elektriotseküte; ahi, kamin, pliit Soojusallika liik Energiaallika liik tahke (puit, turvas, brikett, puitgraanul, saepuru vmt); elekter Ventilatsiooni liik loomulik ventilatsioon Jahutussüsteemi liik Võrgu- või mahutigaas

Liftide arv

Ehitise asuk	OIII				
Kuju nr	Näitaja		EHR andmed		
1	Nimetus		ridaelamu sektsioon		
	Geomeetria moodustusviis		Kaardistatud		
	Tüüp		Pind		
	Koordinaadid	1.	6578317.88 539090.12		
		2.	6578315.86 539096.86		
		3.	6578328.06 539100.51		
		4.	6578330.08 539093.77		
		5.	6578317.88 539090.12		
	Kuju aadressid		Harju maakond, Saku vald, Männiku küla, Tooma		
			tee 26		

Ehitisel on 1 kuju

-		The second second second
L-h	ITICO	acad
	luse	osad

Osa nr	Näitaja	EHR andmed
	Ehitise osa tüüp	Eluruum
	Sissepääsu korrus	1
	Ehitise kuju, kus hooneosa asub	1: ridaelamu sektsioon
	Hooneosa aadress	
	Ehitise osa pind (m2)	186,2
	Köetav pind (m2)	186,2
	Rődude ja lodžade pind (m2)	
	Tubade arv	5
	Köökide arv	
	Avatud köökide arv	1
	Tualettruumi liik	vesiklosett
	Pesemisvõimaluse liik	vann/dušš; saun
	Gaasipaigaldis	puudub
	Soojusvarustuse liik	kohtküte
	Soojusallika liik	elektriotseküte; ahi, kamin, pliit
	Energiaallika liik	tahke (puit, turvas, brikett, puitgraanul, saepuru vmt); elekter



Osa nr	Näitaja	EHR andmed		
	Ehitise osa tüüp	Mitteeluruum		
	Sissepääsu korrus			
	Ehitise kuju, kus hooneosa asub	1: ridaelamu sektsioon		
	Ehitise osa nimetus	Üldkasutatav ala		
	Kasutamise otstarve	Ridaelamu või kaksikelamu sektsioon (juhul kui on oma katus ja sissepääs maapinnalt)		
	Hooneosa aadress			
	Ehitise osa pind (m2)	20,9		
	Köetav pind (m2)			
	Rõdude ja lodžade pind			
	(m2)			
	Tubade arv			
	Köökide arv			
	Avatud köökide arv			
	Tualettruumi liik			
	Pesemisvõimaluse liik			
	Gaasipaigaldis			
	Soojusvarustuse liik			
	Soojusallika liik			
	Energiaallika liik			
okku				
	Kokku eluruume,	1,		
	pind (m2)	186,2		
	Kokku mitteeluruume,	1,		
	pind (m2)	20,9		
	Ehitise osade pind kokku (m2)	207,1		
	Köetav pind (m2)	186,2		
	Rõdude ja lodžade pind (m2)	0,0		
	Tubade arv	5		
	Köökide arv	0		
	Avatud köökide arv	1		

Allikas: riiklik ehitisregister, 31.05.2024

Vastavuskinnitus standardi nõuetele

- Käesoleva hindamisaruande koostanud ja kogu hindamistoimingu läbi viinud hindaja kutseline pädevus on piisav hindamistellimuse täitmiseks.
- Käesolev hindamisaruanne ja kogu hindamistoiming vastab Eesti kinnisvara hindamise standardiseeria EVS 875 nõuetele, sh hindamise headele tavadele.
- Hindaja ei avalda hindamistoimingu käigus kogutud informatsiooni ja hindamistulemusi mitte kellelegi peale tellijaga kokkulepitud isikute, v.a. juhud kui seadus seda nõuab või kui see on vajalik kindlateks hindamise kutsealaga seotud toiminguteks.
- Hindaja on tegutsenud sõltumatu hindajana.
- Hindaja on tegutsenud erapooletult ilma mingite isiklike huvideta hindamistoimingu suhtes.
- Hindaja poolt hindamistoimingu eest saadav tasu ei ole seotud hindamistulemusega.
- Hindamistoimingus kasutatud ja hindamisaruandes esitatud andmed on hindajale teadaolevalt tõesed ja korrektsed.
- Hindamistoimingus kasutatud ja hindamisaruandes esitatud analüüsid ja järeldused on kitsendatud ainult hindamisaruandes esitatud eelduste ja piiravate tingimustega.

Hindamisaruande koostaja ja kinnitaja:

/allkirjastatud digitaalselt/ Jane Jürgenson Kutseline hindaja Vara hindaja, tase 7, kutsetunnistuse nr 189558 Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu liige

Case 2:22-cr-00185-RSL Document 122 Filed 07/26/24 Page 42 of 43

Registriosa:

Registriosa number 2171102

Kinnistusosakond Tartu Maakohtu kinnistusosakond

Kinnistu nimi Tooma 26

I jagu - KINNISTU KOOSSEIS

Katastripidaja märkeid vaata maakatastrist

Kande Nr.	Katastritunnus	Sihtotstarve ja asukoht	Pindala	Info	Kande kehtivus
1	71801:001:1220	Elamumaa 100%, Harju maakond, Saku vald, Männiku küla, Tooma tee 26.	697 m2	Maakatastri andmed üle võetud 24.04.2024.	kehtiv

II jagu - OMANIK

Kande Nr.	Omanik	Kande alus	Kande kehtivus
2	Ühisomanikud: Andrei Babkin (isikukood 35903242225) ja Larisa Babkina (isikukood 46203012245)	08.09.2004 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 08.10.2004. kohtunikuabi S. Toomla	kehtiv

III jagu - KOORMATISED JA KITSENDUSED

Kande Nr.	Kinnistut koormavad piiratud asjaõigused (v.a. hüpoteegid) ja märked; käsutusõiguse kitsendused	Märked piiratud asjaõiguste kohta, kande alus, kannete muudatused ja kustutamised	Kande kehtivus
--------------	---	--	-------------------

IV jagu - HÜPOTEEGID

Kande Nr.	Hüpoteegid	Hüpoteegi summa	Märked hüpoteekide kohta, kande alus, kannete muudatused ja kustutamised	Kande kehtivus
1	Hüpoteek summas 2 145 000,00 krooni AS SEB Pank (registrikood 10004252) kasuks. Kinnistu igakordne omanik on kohustatud alluma kohesele sundtäitmisele hüpoteegiga tagatud nõude rahuldamiseks.	2 145 000,00 EEK	Sisse kantud 8.10.2004. 30.07.2013 asjaõiguslepingu alusel muudetud 23.08.2013. Kohtunikuabi Mare Tomingas	kehtiv
2	Hüpoteek summas 320 000,00 krooni AS SEB Pank (registrikood 10004252) kasuks. Kinnistu igakordne omanik on kohustatud alluma kohesele sundtäitmisele	320 000,00 EEK		kehtiv

Case 2:22-cr-00185-RSL Document 122 Filed 07/26/24 Page 43 of 43

Kande Nr.	Hüpoteegid	Hüpoteegi summa	Märked hüpoteekide kohta, kande alus, kannete muudatused ja kustutamised	Kande kehtivus
	hüpoteegiga tagatud nõude rahuldamiseks. 11.03.2010 asjaõiguslepingu alusel sisse kantud 19.03.2010. Kohtunikuabi Sigrid Orumets			

Asutus: Advokaadibüroo LEVIN OÜ

Nimi: Esta Press

Kuupäev: 05.06.2024 17:00:59

 $\label{prop:continuous} \textbf{Kinnistus} \textbf{raamatu} \textbf{ kehtivate and metega tutvumiseks kasutage } \textbf{e-kinnistus} \textbf{raamatut}.$